PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

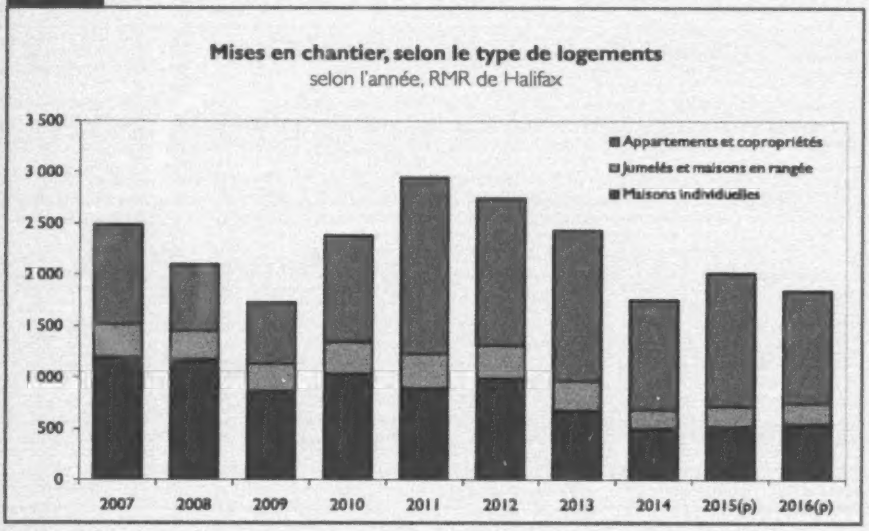
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants

- Les mises en chantier de logements collectifs devraient progresser de 15 % cette année.
- L'achèvement de logements locatifs neufs ralentira l'augmentation des loyers et fera monter le taux d'inoccupation.
- Le marché MLS® connaîtra une légère croissance.
- Le rythme de la construction résidentielle demeurera stable, mais inférieur à la moyenne sur dix ans.

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logements
selon l'année, RMR de Halifax



Source : SCHL (données et prévisions)

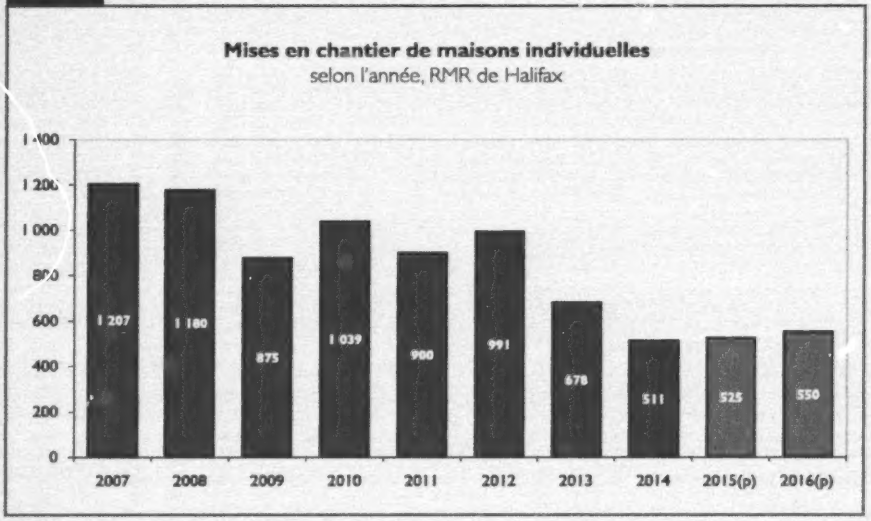
Table des matières

1 Faits saillants
2 Accélération de la construction résidentielle
4 Croissance attendue du marché MLS®
5 Déplacements géographiques des logements locatifs et hausse du taux d'inoccupation
6 Tendances économiques : la croissance de l'emploi est toujours lente, la population s'accroît un peu
6 Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel
7 Tendances en bref
7 Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions
8 Résumé des prévisions
9 Définitions et méthodes d'enquête
11 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source : SCHL (données et prévisions)

Accélération de la construction résidentielle

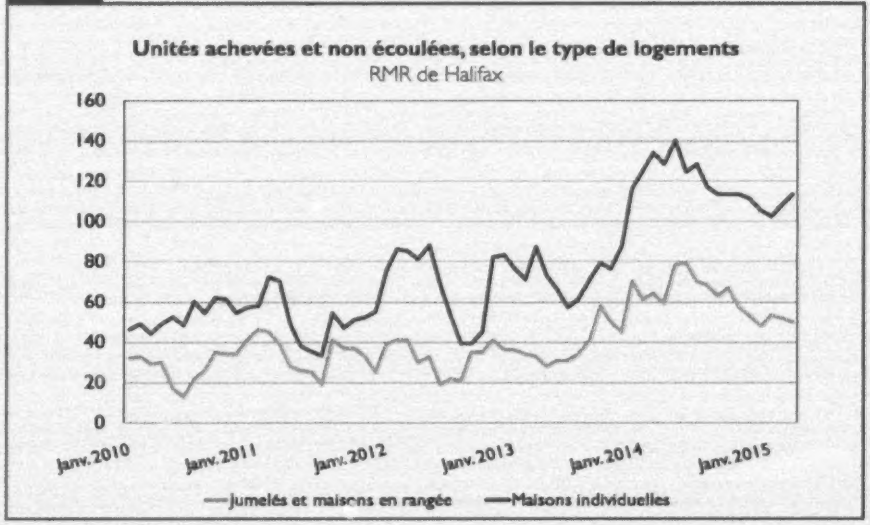
Le rythme de l'activité en 2015 et en 2016 devrait surpasser celui de 2014. Le total des mises en chantier d'habitations demeurera sous la moyenne sur dix ans, qui se chiffre à 2 272. Selon les prévisions, les constructeurs couleront les fondations de 2 025 et de 1 850 habitations, respectivement, en 2015 et en 2016. Les promoteurs des appartements construits expressément pour être donnés en location devraient dominer l'activité dans le secteur de la construction résidentielle de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax.

Les prévisions donnent à penser que les mises en chantier de maisons individuelles demeureront pratiquement stables au cours des deux prochaines années. La fragilité du marché de la revente et la faiblesse du marché du travail entravent la croissance dans ce segment. Les mises en chantier de logements collectifs progresseront un peu cette année, mais demeureront à un niveau inférieur aux sommets atteints entre 2011 et 2013. La hausse du taux d'inoccupation dans certains secteurs de Dartmouth et de Bedford South indique un ralentissement de la demande de logements locatifs neufs. Au cours de l'horizon prévisionnel, la majorité des mises en chantier de logements collectifs seront situées dans la péninsule de Halifax.

Dans une perspective historique, l'activité dans le segment des maisons individuelles est demeurée faible en 2014. Cependant, deux tendances émergentes, qui sont liées à l'emplacement et aux fourchettes de prix, vont à contre-courant de cette observation : les mises en chantier dans les secteurs périphériques sont restées relativement nombreuses comparativement à celles dans le reste de la RMR de Halifax cette année, et les logements les plus chers affichent le taux d'écoulement le plus élevé.

Pris ensemble, les maisons individuelles, les jumelés et les maisons en rangée peuvent être appelés des logements avec entrée privée au sol. En 2014, les mises en chantier de logements avec entrée privée au sol ont reculé de près de 40 % dans la RMR de Halifax, pour se chiffrer à un peu moins de 700. Les plus fortes baisses, qui étaient d'environ 50 % en moyenne, ont été enregistrées dans la ville de Halifax, dans la ville de Dartmouth, à Bedford-Hammonds Plains et à Sackville. D'importantes diminutions ont été constatées pour chacun des trois types de logements.

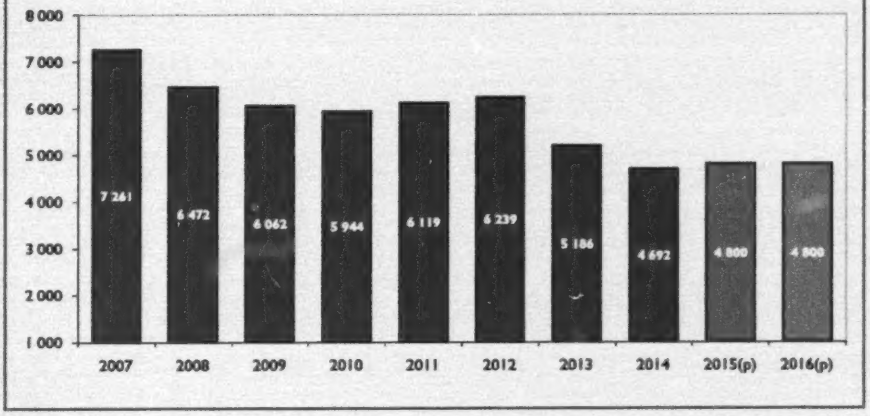
Figure 3



Source : SCHL (données et prévisions)

Figure 4

Ventes de logements existants
selon l'année, région de Halifax



Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Prévisions : SCHL

Par exemple, les mises en chantier de maisons individuelles ont oscillé entre 42 et 47 dans les quatre sous-marchés, contre 56 et 96 en 2013. Le contraste a également été marqué du côté des jumelés et des maisons en rangée, car il s'est commencé 117 unités dans les quatre sous-marchés en 2014, contre 245 en 2013.

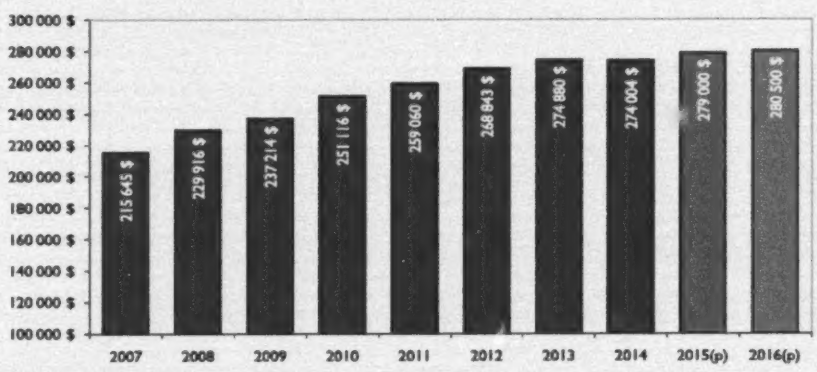
La situation est très différente en périphérie. Les mises en chantier de logements avec entrée privée au sol dans l'Est du comté de Halifax, dans le Sud-Ouest du comté de Halifax et à Fall River-Beaverbank se sont accrues de 3 %, alors que celles à East Hants ont grimpé de 33 % en 2014. Bien que la demande de maisons individuelles soit demeurée forte dans ces secteurs par rapport à la moyenne historique, ce sont les jumelés et les maisons en rangée qui ont fait monter les mises en chantier à des niveaux supérieurs à la moyenne à East Hants.

La ville de Halifax, la ville de Dartmouth, Bedford-Hammonds Plains et Sackville sont quatre sous-marchés qui offrent un choix abondant aux consommateurs – vie urbaine, lots de domaines, milieux familiaux – et où les logements se vendent habituellement à un prix supérieur à la moyenne. Pourtant, l'activité dans les sous-marchés des secteurs périphériques s'est intensifiée au cours de la dernière année. Cela semble suggérer que les acheteurs potentiels préfèrent les options de logement en périphérie aux jumelés et maisons en rangée de prix comparables situés dans les sous-marchés où les prix sont supérieurs à la moyenne. D'ailleurs, la tendance en matière de stocks de logements achevés et non écoulés nous le confirme : les stocks de jumelés et de maisons en rangée, qui sont demeurés stables au cours des deux dernières années, ont fait comme les stocks de maisons individuelles.

Passons maintenant au taux d'écoulement et aux stocks. L'activité soutenue dans les régions périphériques donne à penser que le taux d'écoulement des logements moins chers est plus élevé, et que ce taux diminue à mesure que le prix des logements augmente. En fait, les logements de 450 000 $ et plus ont affiché le taux d'écoulement le plus élevé en 2014 et le deuxième

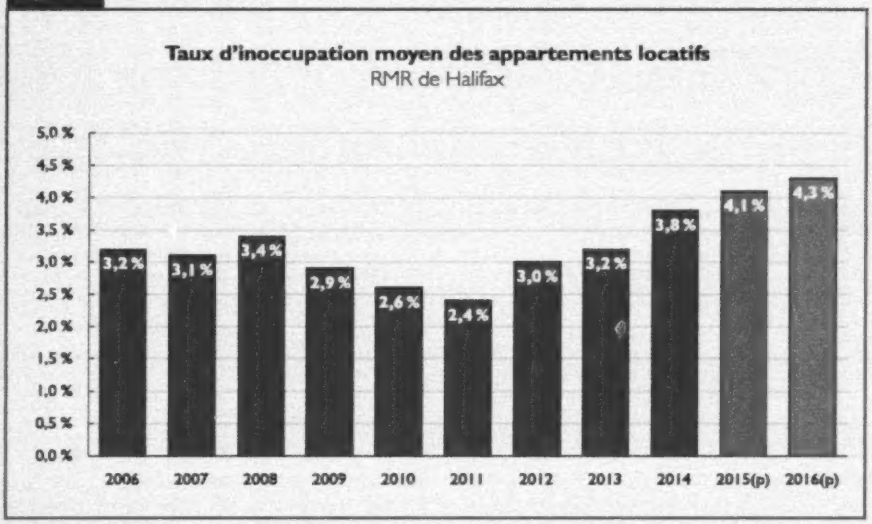
Figure 5

Prix moyen des logements existants
selon l'année, région de Halifax



Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et Association canadienne de l'immeuble (ACI)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Prévisions : SCHL

Figure 6



Source : SCHL (données et prévisions)

taux le plus élevé en 2013. Les logements dans cette fourchette de prix ne visent pas les accédants à la propriété, mais plutôt les acheteurs déjà propriétaires. Il semble que les accédants à la propriété qui ont acheté un logement dans les années 2000 réinvestissent leurs gains d'avoir propre foncier dans des propriétés plus grandes et plus luxueuses. Ces propriétés ont tendance à être situées dans la ville de Halifax, à Bedford-Hammonds Plains et, de plus en plus, dans le Sud-Ouest du comté de Halifax. Parallèlement, le taux d'écoulement le plus bas et le nombre de logements achevés et non écoulés le plus élevé sont observés dans la fourchette de prix de 400 000 $ à 449 999 $, segment du marché dans lequel on constate un refroidissement de la demande. Le marché indique un écart grandissant entre le prix moyen et le prix médian, ce qui laisse entrevoir que les habitations dans les fourchettes de prix supérieures faussent la moyenne. Par conséquent, la plupart des logements écoulés sont dans les fourchettes de prix inférieures et supérieures.

D'après les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles resteront stables : elles se chiffreront à 525 en 2015 et à 550 en 2016.

Un nombre de mises en chantier de logements collectifs supérieur à la moyenne sur dix ans devrait être enregistré en 2015 et en 2016. Les conditions d'emprunt favorables continuent de stimuler la construction d'ensembles de logements locatifs, tandis que les taux d'inoccupation dans les immeubles récents sont à la hausse. Cela étant dit, les logements en copropriété devraient occuper une part de plus en plus importante de l'ensemble des logements collectifs mis en chantier. Au cours des deux prochaines années, le gros des mises en chantier d'appartements devrait avoir lieu dans la péninsule de Halifax et dans la ville de Dartmouth. En tout, il devrait se commencer 1 300 appartements en 2015 et 1 100 en 2016.

Croissance attendue du marché MLS®

On s'attend à ce que le volume des ventes MLS® augmente en 2015. Les ventes ont fléchi d'environ 20 % en 2013, et de 6 % en 2014. Le recul des ventes et la stabilité du nombre d'inscriptions ont fait basculer la conjoncture vers un marché favorable aux acheteurs et ont atténué le taux de croissance réel des prix. Du côté de la demande, les acheteurs potentiels ont eu plus de temps pour conclure leurs transactions, ce qui a ralenti la dynamique du marché, et ce, dans toutes les catégories de prix. Bien que les bas taux d'intérêt et les niveaux d'emplois stables, quoiqu'un peu faibles, aient favorisé l'accession à la propriété, les ventes n'ont pas pu maintenir le rythme moyen des dix dernières années pour deux raisons.

Premièrement, à court terme, l'expansion de l'univers d'appartements locatifs luxueux a incité un grand nombre de propriétaires à devenir locataires. Entre 2006 et 2011, plus de 5 800 personnes de plus de 35 ans se sont ajoutées au bassin de locataires. Bon nombre de ces personnes avaient plus de 55 ans et avaient sans doute déjà été propriétaires. Cependant, cette observation explique seulement en partie le recul des ventes. Deuxièmement, le marché favorable aux vendeurs ou équilibré pendant la plus grande partie de la dernière décennie a créé chez les vendeurs des attentes qui dépassaient la valeur d'équilibre des prix de vente. Si, en 2013, les prix s'étaient ajustés selon la baisse des transactions, les ventes en 2014 auraient rebondi plus rapidement. Selon les renseignements sur le marché local, la diminution du volume des ventes enregistrée au cours de la dernière année est partiellement attribuable à l'écart entre les attentes des acheteurs et des vendeurs. Plus précisément, un certain nombre de transactions n'ont pas été conclues parce que les acheteurs et les vendeurs ne

pouvaient pas s'entendre sur un prix de vente ou sur une solution relative à la prise en charge du coût des travaux de rénovation. En fait, certains acheteurs potentiels n'ont tout simplement pas visité les maisons dont le prix demandé ne correspondait pas à ce que devait être, selon eux, la valeur marchande des maisons compte tenu de leur état.

En 2015, les acheteurs éventuels sont retournés sur le marché. Cette fois-ci, si leurs attentes correspondent à celles des vendeurs, le marché devrait prendre une nouvelle orientation et 4 800 ventes devraient être conclues. En 2016, on pense que la tendance se poursuivra et que le volume des ventes franchira le cap des 4 800.

La répartition des ventes de logements selon les fourchettes de prix est restée stable au cours des cinq dernières années, ce qui laisse croire qu'il y a peu de pressions inflationnistes sur des segments du marché spécifiques. Ainsi, bien que l'on s'attende à ce que les ventes enregistrent une hausse modérée, la croissance nominale des prix devrait légèrement augmenter au cours de la période de prévision. En 2014, le prix moyen des logements existants était en hausse et s'est s'établi à un peu plus de 272 893 $. Il devrait atteindre 279 000 $ en 2015 et 280 500 $ en 2016. Cette croissance est égale ou inférieure au taux d'inflation de 2 % établi par la Banque du Canada.

Le marché a été favorable aux acheteurs ces deux dernières années. Les ventes en regard de l'augmentation de l'offre ont exercé une pression à la baisse sur le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui se situe sous la barre de 0,45 – tendance caractéristique d'un marché favorable aux acheteurs. Bien qu'en 2013 et en 2014 le marché fût nettement favorable aux acheteurs, la baisse des inscriptions durant les soixante premiers jours de l'année a changé la dynamique du marché et pourrait faire que le marché se rapproche de son point d'équilibre. Cependant, si les stocks augmentent à la fin du printemps et que le nombre d'inscriptions frôle les 4 400, comme dans les années passées, le marché pourrait se refroidir et redevenir favorable aux acheteurs. En 2013 et en 2014, les vendeurs qui n'ont pas réussi à obtenir des offres ont décidé, en général, de retirer leurs habitations du marché pour ensuite les remettre l'année suivante, au même prix. Ils vont sans doute légèrement modifier leur approche et réduire leur prix en fonction de la conjoncture du marché ou faire les rénovations nécessaires afin d'obtenir un avantage concurrentiel.

Déplacements géographiques des logements locatifs et hausse du taux d'inoccupation

Depuis 2011, les appartements à Halifax représentent la plus grande part du total des mises en chantier. Pendant quelques années, le taux d'inoccupation diminuait même si l'univers locatif affichait une légère hausse annuelle de 1 % à 1,5 %. Ce signal fort du marché, conjugué à des taux hypothécaires favorables, a continué d'encourager l'expansion de l'univers locatif. La majorité des mises en chantier de logements construits expressément pour êtres donnés en location ont eu lieu dans les secteurs périphériques du boulevard Larry Uteck et de Portland Estates / Morris Lake. Le nombre élevé d'achèvements en 2013 (1 700 unités) et en 2014 (1 050 unités) a commencé à exercer des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Cependant, un examen plus détaillé des données montre que le taux d'inoccupation des immeubles construits après l'an 2000 à Larry Uteck et dans ses environs a été inférieur à la moyenne de la RMR de Halifax et est demeuré bas malgré le volume élevé de mises en chantier. À Portland Estates / Morris Lake, par contre, l'univers s'est accru au même rythme, mais le taux d'inoccupation des logements neufs a récemment augmenté pour atteindre 6 %, taux qui est nettement supérieur à la moyenne historique de 3 %. Il faut s'attendre à ce que cette tendance s'observe ailleurs au cours de la période à l'étude, car certaines régions où l'activité était auparavant vigoureuse pourraient commencer à montrer des signes de faiblesse.

Cela étant dit, la majorité des appartements locatifs et des appartements en copropriété mis en chantier devraient être situés dans la péninsule de Halifax en 2015, ce qui devrait aider les régions où le taux d'inoccupation a atteint un sommet au cours de la dernière année. Il devrait se commencer 1 300 appartements en 2015, dont environ 800 dans la péninsule. En 2016, le nombre de mises en chantier d'appartements descendra à 1 100. Les mises en chantier seront réparties sur un grand territoire qui comprendra les secteurs de Sackville et de Bedford.

L'intérêt envers les logements locatifs devrait demeurer élevé pendant la période à l'étude, mais l'offre d'unités neuves suffira à répondre à la demande globale. Dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation devrait monter quelque peu, à 4,1 % en 2015 et à 4,3 % en 2016. Le temps requis pour trouver des locataires, qui a augmenté au cours de la dernière année, devrait diminuer puisque la

majorité des unités en construction ont été achevées et mises sur le marché en 2014.

Le loyer moyen devrait se stabiliser durant la période prévisionnelle en fonction de l'augmentation prévue des prix sur le marché de la revente et de l'indice des prix à la consommation. Le loyer moyen des logements de deux chambres devrait s'établir à 1 025 $ en 2015 et à 1 045 $ en 2016. Le marché locatif demeurera une option concurrentielle pour les ménages qui désirent s'installer dans un logement plus petit que celui qu'ils occupent actuellement, puisque les emplacements et les commodités rivalisent avec d'autres types d'habitations, comme les logements en copropriété, les maisons en rangée et les jumelés.

Tendances économiques : la croissance de l'emploi est toujours lente, la population s'accroît un peu

Au cours des dernières années, la croissance démographique dans la RMR de Halifax a été attribuable presque exclusivement à la migration internationale. D'après les données, un plus grand nombre de migrants en provenance de l'étranger sont venus s'installer dans la RMR en 2014 qu'en 2013. Le solde migratoire s'est chiffré à 3 332 personnes à la fin de 2014, ce qui dénote une accélération de la croissance démographique. Le ralentissement économique des provinces de l'Ouest a, comme par le passé, soutenu la population locale d'ici. Par conséquent, la population de la RMR de Halifax a augmenté de 1,3 % l'an dernier. Selon les prévisions, la RMR accueillera environ le même nombre de migrants qu'en 2014, et peut-être même plus si le cours du pétrole reste stable à environ 60 $ le baril à long terme.

En Nouvelle-Écosse, la croissance économique devrait se chiffrer à 1 % en 2015. Elle sera largement influencée par la performance de Halifax, où la baisse du dollar canadien devrait aider à créer des occasions dans les secteurs de la fabrication et du tourisme, et ainsi contribuer à faire progresser l'emploi de 0,4 % en 2015. Au cours des dernières années, c'est en grande partie l'emploi à temps partiel qui s'est développé. En 2015 et en 2016, on prévoit que ce sera l'emploi à temps plein qui représentera l'essentiel de l'augmentation, puisque la plupart des projets axés sur la fabrication nécessitent la création de postes à temps plein.

La progression des postes à plein temps est un facteur déterminant de la demande de logements, puisque ce type d'emplois procure souvent aux personnes la sécurité et la stabilité nécessaires pour avoir accès à un prêt hypothécaire. Il devrait y avoir une progression modeste de l'emploi dans la RMR de Halifax au cours de la période de prévision, qui stimulera quelque peu le marché de l'habitation.

Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient rester bas dans une perspective historique, ce qui continuera d'alimenter la demande de logements.
Emploi	L'emploi est demeuré relativement stable au cours des cinq dernières années dans la RMR de Halifax. Cette tendance devrait se poursuivre durant la période visée par les prévisions. La lenteur du marché du travail a soutenu de façon limitée la demande de logements.
Revenu	La hausse de la rémunération hebdomadaire moyenne a dépassé le taux d'inflation en 2014 dans la RMR de Halifax. Cette augmentation du revenu discrétionnaire stimule la demande de logements.
Migration nette	La migration de sortie dans l'ensemble de la Nouvelle-Écosse a ralenti à la fin de 2014. Les gains dans la RMR de Halifax en 2015 et en 2016 contribueront à alimenter la demande de logements.
Accroissement naturel de la population	Dans la RMR de Halifax, la croissance démographique est modérée et influencera la demande de logements dans les mois à venir.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait demeurer favorable aux acheteurs dans la RMR de Halifax.
Autres	Le chantier de construction navale tant attendu, qui est en train de se concrétiser, contribuera à stimuler la demande de logements en 2014.

Facteurs susceptibles d'infirmer les prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Une reprise économique aux États-Unis ou une croissance des pays émergents plus fortes que prévu bénéficieraient à l'économie canadienne en contribuant à y faire augmenter l'activité sur le marché de l'habitation.
- Le nombre d'habitations mises en chantier récemment devrait avoir une incidence à court terme sur les stocks. Si les stocks augmentent plus vite que prévu, les constructeurs pourraient retarder la mise en chantier de certains ensembles résidentiels ou réduire la taille des futurs ensembles. Il pourrait en résulter un ralentissement des mises en chantier d'habitations plus important que prévu.
- Les niveaux élevés de la dette des ménages et des prix des logements dans certains centres urbains rendent l'économie nationale plus vulnérable à certains chocs économiques. Si les taux d'intérêt ou le chômage venaient à augmenter brusquement et fortement, certains des ménages les plus endettés pourraient être forcés de liquider une partie de leur actif, notamment leur logement. Cela risquerait d'exercer des pressions à la baisse sur les prix des habitations et, de façon plus générale, sur l'activité dans le secteur de l'habitation.
- Les récents volumes de mises en chantier d'appartements devraient avoir un effet supplémentaire sur le taux d'inoccupation en 2015 et en 2016. Si le taux d'inoccupation s'élève plus rapidement que prévu, les chantiers de construction pourraient être retardés.

Résumé des prévisions RMR de Halifax Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	991	678	511	525	2,7	550	4,8
Logements collectifs	1 763	1 761	1 246	1 500	20,4	1 300	-13,3
Jumelés	190	120	70	100	42,9	125	25,0
Maisons en rangée	136	167	112	100	-10,7	75	-25,0
Appartements	1 437	1 474	1 064	1 300	22,2	1 100	-15,4
Tous types de logement confondus	2 754	2 439	1 757	2 025	15,3	1 850	-8,6
Prix moyen ($)							
Logements individuels	426 885	396 929	410 786	415 000	1,0	420 000	1,2
Prix médian ($)							
Logements individuels	379 900	364 450	375 450	380 000	1,2	385 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,2	2,6	0,3	1,5	-	1,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6 051	5 007	4 692	4 800	2,3	4 800	0,0
Nouvelles inscriptions MLS®	10 160	10 336	10 450	10 550	1,0	10 550	0,0
Prix MLS® moyen ($)	270 742	272 885	274 004	279 000	1,8	280 500	0,5
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,0	3,2	3,8	4,1	0,3	4,3	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	954	976	1 005	1 025	2,0	1 045	2,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	221 700	222 300	223 300	225 000	0,8	226 500	0,7
Croissance de l'emploi (%)	1,1	0,3	0,4	0,8	-	0,7	-
Taux de chômage (%)	6,2	6,5	6,1	6,4	-	6,4	-
Migration nette	3 040	2 018	3 332	3 800	14,0	3 600	-5,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

** Variation supérieure à 200 %

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée **Relevé des mises en chantier et des achèvements**. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La **mise en chantier** d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du **Relevé des logements écoulés sur le marché** de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est **écoulé** lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

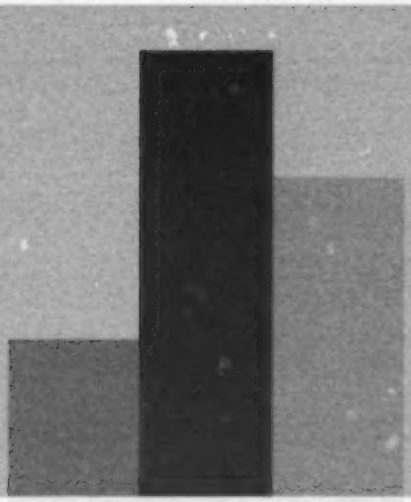
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

04269_2015_B01